



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Enskifteshagen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Enskifteshagen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5718 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-01-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Rådigheten 1	Malmö Kommun	10 år	2034-07-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	garageplatser	0
19	p-platser	0
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 024
1	lokaler (hyresrätt)	153
Totalt 111 objekt		5 177

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 42 st 2 rok, 16 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofia Karlsson	Ordförande	2022-01-31	
Anna Gulam	Ledamot	2022-01-31	
Henric Lellky	Ledamot	2016-06-15	
Liana Xhakollari	Ledamot	2011-03-24	
Denis Suljanovic	Ledamot	2024-04-10	
Hannah Roos	Ledamot	2023-03-10	2024-04-10
Edvin Elmersson	Ledamot	2022-01-31	
Måns Gunnarsson	Ledamot	2023-03-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofia Karlsson, Liana Xhakollari och Måns Gunnarsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Gulam, Liana Xhakollari, Denis Suljanovic, Sofia Karlsson, Edvin Elmersson och Måns Gunnarsson.

Revisorer har varit: lars Rebane och Mohammad Reza Akbari valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Robin Vikström samt Ola Mikael Haraldsson (sammankallade), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-29. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%. Den för år 2024/2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes den 2023-04-11.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Relining av avloppsstammar. Åtgärden finansierades genom banklån på 7,5 miljoner.
- Byte av elmätare för avläsning av IMD

Föreningen hyr ut källarlokal på Norra Grängesbergsgatan 3 till en konstförening.

Under nästa räkenskapsår (2024-2025) har föreningen att genomföra ett antal renoveringar, varav de största är byte av passer och taggsystem samt slipning av trapporna. Eftersom det har uppdagats att värmeledningar på flera ställen är skadade har

styrelsen beslutat att tidigare lägga renoveringen av värmeledningarna till räkenskapsår 2025-2026.

Med anledning av renoveringen av avloppsstammarna, tidigareläggning av renoveringen av värmeledningarna, samt de generellt ökande kostnaderna för föreningen har styrelsen beslutat att höja avgifterna med + 6 %, med start januari 2025.

Processen med att uppdatera föreningens stadgar har fortsatt under räkenskapsåret, och under den ordinarie föreningsstämman fattades beslut att godkänna stadgarna. Extrastämma hålls den 24 september 2024 eftersom det krävs två stämmor för att stadgarna ska antas. Målsättningen är att presentera nya stadgar, i enlighet med HSB:s normalstadgar 2023 under nästkommande räkenskapsår.

Väsentliga avtal

Gemensamt bredband

Gemensamt elavtal genom HSB (Vattenfall fr.o.m. januari 2024)

Gemensam el (IMD) och avläsningsavtal med Techem

Tomträttsavgäld gäller till och med 2034

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av kulverten mellan de två fastigheterna (2019)

Renovering av elstammar (2011)

Byte av fönster, samt renovering av tak och fasad (2000-2003)

Renovering av kall- och varmvattenstammar

Renovering av avloppsstammar (2024)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av tagg- och passersystem

Slipning av mosaikgolv i trapphusen

Byte av garageportar

Asfaltsomläggning av bilparkeringen

Målning av källarlokalerna och trapphus (2025/2026)

Renovering av radiatorstammar / värmeledningar (2025/2026)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	104	197	242	233	223
Skuldsättning, kr/kvm	4 324	2 919	2 951	2 975	3 164
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 456	3 008	3 041	3 066	3 261
Räntekänslighet, %	5	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	303	282	261	247	231
Årsavgifter, kr/kvm	927	862	860	850	842
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	97	96	98
Totala intäkter, kr/kvm	956	908	859	859	834
Nettoomsättning, tkr	4 909	4 690	4 385	4 368	4 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	-50	645	625	640	561
Soliditet, %	11	15	12	9	6

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I beräkningen ingår IMD-el och bredbandsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	127 250	0	0	127 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 187 577	0	587 000	1 774 577
S:a bundet eget kapital, kr	1 314 827	0	587 000	1 901 827
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	991 330	645 422	-587 000	1 049 752
Årets resultat, kr	645 422	-645 422	49 516	-49 516
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 636 752	0	-537 484	1 000 236
S:a eget kapital, kr	2 951 579	0	49 516	2 902 063

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 587 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 636 752
Årets resultat, kr	-49 516
Reservation till underhållsfond, kr	-587 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 000 236

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 000 236

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

4 909 467

4 690 327

Övriga intäkter

3

37 993

12 716

4 947 460**4 703 043****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-336 583

-168 061

Fastighetsavgift/skatt

-139 530

-136 086

Driftskostnader

5

-2 210 400

-2 043 533

Övriga kostnader

6

-234 787

-221 763

Personalkostnader

7, 8

-561 039

-458 418

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-605 340

-537 934

-4 087 679**-3 565 795****Rörelseresultat****859 781****1 137 248****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 433

3 511

Räntekostnader och liknande resultatposter

-918 731

-495 337

-909 298**-491 826****Årets resultat****-49 516****645 422**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	23 516 327	16 223 248
Pågående nyanläggningar	10	0	142 875
		23 516 327	16 366 123
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 516 827	16 366 623
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 479	10 693
Avräkningskonto HSB Malmö		2 285 611	2 403 260
Övriga fordringar	12	200 374	196 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	295 631	115 756
		2 797 095	2 725 730
<i>Kassa och bank</i>		3 218	3 218
Summa omsättningstillgångar		2 800 313	2 728 948
SUMMA TILLGÅNGAR		26 317 140	19 095 571

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 250	127 250
Fond för yttre underhåll	14	1 774 577	1 187 577
		1 901 827	1 314 827
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 049 752	991 330
Årets resultat		-49 516	645 422
		1 000 236	1 636 752
Summa eget kapital		2 902 063	2 951 579
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	7 446 996	5 599 996
Summa långfristiga skulder		7 446 996	5 599 996
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	14 939 494	9 512 744
Förskott från kunder - depositioner		17 000	17 000
Leverantörsskulder		149 857	187 335
Aktuella skatteskulder		14 767	12 102
Övriga skulder	18	54 196	38 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	792 767	776 021
Summa kortfristiga skulder		15 968 081	10 543 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 317 140	19 095 571

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-49 516

645 422

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

605 340

537 934

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****555 824****1 183 356****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-189 014

-131 839

Förändring av kortfristiga skulder

17 335

44 066

Kassaflöde från den löpande verksamheten**384 145****1 095 583****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 755 544

-1 819 707

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-7 755 544****-1 819 707****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

7 500 000

0

Amortering av lån

-246 250

-165 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**7 253 750****-165 000****Årets kassaflöde****-117 649****-889 124**

Likvida medel vid årets början

2 406 478

3 295 602

Likvida medel vid årets slut**2 288 829****2 406 478**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 52 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,67 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Nettoomsättning

I avgiften ingår vatten och värme. El debiteras enligt förbrukning. Bredbandsavgiften debiteras separat.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	4 351 846	4 145 640
Hysesintäkter lokaler, moms	62 581	0
Hysesintäkter garage och p-platser	90 650	90 600
El, individuell debitering	303 538	187 339
Årsavgift bostad TV/bredband	100 852	100 800
El - bidrag	0	165 948
	4 909 467	4 690 327

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Övriga intäkter- överlåtelse/pantavgifter, bastuavgifter m.m	20 879	12 716
Övriga ersättningar och intäkter	17 114	0
	37 993	12 716

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	3 022	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen	13 383	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	15 363	0
Löpande UH, VA/sanitet	0	3 277
Löpande UH el/tele	13 354	21 324
Löpande UH av markytor	0	16 394
Löpande UH av garage	0	2 066
Reparation försäkringsärende	291 460	125 000
	336 582	168 061

Not 5 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2024-07-01 - 427 040 kr

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	82 058	48 454
El	397 652	365 108
Uppvärmning	858 317	831 977
Vatten och avlopp / VA	310 405	260 728
Sophämtning/källsortering, container	56 083	66 453
Tomträttsavgälder	288 880	261 265
Övriga avgifter	217 005	209 547
	2 210 400	2 043 532

Not 6 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	149 838	140 402
Revisionsarvoden	12 225	10 650
Övriga externa kostnader	70 725	70 711
	232 788	221 763

Not 7 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	105 000	105 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar - vicevärd	15 000	15 000
Löner anställda - fastighetsskötare	229 074	207 469
Arvoden valberedning	2 000	2 000
	361 074	339 469
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	122 412	118 949
Uttagsskatt	77 553	0
	199 965	118 949
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	561 039	458 418

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	28 265 095	26 438 722
Nyanskaffning - relining och IMD-el	7 898 419	1 826 373
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 163 514	28 265 095
Ingående avskrivningar	-12 041 847	-11 503 911
Årets avskrivningar	-605 340	-537 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 647 187	-12 041 847
Utgående redovisat värde	23 516 327	16 223 248
Taxeringsvärden byggnader	41 261 000	41 261 000
Taxeringsvärden mark	23 800 000	23 800 000
	65 061 000	65 061 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	142 875	149 541
Årets inköp - relining	7 502 394	1 819 707
Aktivering relining	-7 645 269	-1 826 373
Årets inköp - IMD-el	253 150	0
Aktivering IMD-el	-253 150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	142 875

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	200 374	196 021
	200 374	196 021

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 336	1 459
Förutbetalda kostn. - fastighetsförsäkring, tomträttsavgäld m.m	292 295	114 297
	295 631	115 756

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 187 577	927 577
Avsättning	587 000	260 000
Ianspråktagande	0	0
	1 774 577	1 187 577

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	22 608 000	20 030 000
	22 608 000	20 030 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Swedbank Hypotek	3,87	2026-09-25	3 874 996	3 874 996
Swedbank Hypotek	3,85	2024-11-28	7 443 750	0
Swedbank Hypotek	4,22	2026-02-25	1 725 000	1 725 000
Swedbank Hypotek	3,82	2024-11-28	7 475 744	7 625 744
Stadshypotek	4,93	2025-09-30	1 867 000	1 887 000
			22 386 490	15 112 740

Not 17 Skulder till kreditinstitut

14 939 494 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 246 250 kr. Faktiska amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 245 000 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 21 161 490 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	14 939 494	9 512 744
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	7 446 996	5 599 996
	22 386 490	15 112 740

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagsskatt	77 553	0
Personalens källskatt	3 326	3 556
Lagstadgade sociala avgifter	5 973	5 973
Redovisningskonto för moms	-62 581	0
Påminnelser/överlåtelse till HSB	1 020	360
Medlemmars reparationsfond/inre fond	28 905	28 905
	54 196	38 794

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	47 392	44 372
Övriga upplupna kostnader - arvode, el, värme, revision m.m.	355 240	370 564
Förutbetalda hyror och avgifter	390 136	361 086
	792 768	776 022

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen:

Malmö

Sofia Karlsson

Henric Lellky

Liana Xhakollari

Anna Gulam

Edvin Elmersson

Måns Gunnarsson

Denis Suljanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lars Rebane
Av föreningen utsedd revisor

Reza Akbari
Av föreningen utsedd revisor

Morgan Nilsson
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.